NÁJEMNÍ SMLOUVA

ze dne 27. 5. 2011 ve znění dodatku ze dne 31.7. 2012 ve znění změn nájemní smlouvy projednaných a schválených zastupitelstvem obce Malá Skála dne .....

I. Smluvní strany :

Pronajímatel :
Obec Malá Skála, IČ: 00 262 463
se sídlem Malá Skála 122, PSČ 468 31
zast. Michalem Rezlerem, starostou obce

Nájemce :
a) Jiří Boháč, nar. 7. 12. 1979, Michovka 36
b) Lenka Jůnová, nar. 11. 7. 1984, Michovka 36
IČ: 87 862 727
(společný nájem)

II. Předmět smlouvy :

l. Pronajímatel je vlastníkem nemovitých věcí v katastrálním území Vranové I a obci Malá Skála, jež jsou zapsány u KÚ pro Liberecký kraj, KP Semily na LV č. 10001 pro uvedené k.ú. a to :

- st. 176 – zast. plocha o výměře 61 m2, součástí je stavba, Vranové 1.díl, č.e.690 (sroubek)
- st.178/1 – zast.pl. o vým. 570 m2, součástí je stavba Vranové 1.díl čp. 12 (ubyt.zař.) včetně stodoly

přičemž se jedná o nemovitosti, které jsou nemovitou kulturní památkou vyžadující zvláštní péči a údržbu a jsou evidovány jako součást areálu „ Boučkova statku“.

2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu tyto níže uvedené nemovitosti a nájemce tyto nemovitosti do nájmu přijímá. Jedná se o následující nemovitosti (prostory) – předmět pronájmu :

a/ parcelu st. 176 – zast. plocha o výměře 61 m2, jejíž součástí je stavba, Vranové 1.díl, č.e.690 (sroubek), tj. pronajímá se jak parcela tak stavba
b/ část prostor ve stodole u „ Boučkova statku“ (prostory o vým.22m2) - stodola je umístěná na parcele st.178/1, přičemž pronajímané prostory ve stodole jsou specifikovány (vyznačeny) v připojeném plánku, jenž tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.

3. Pronajímatel přenechává nemovitosti do užívání nájemci za účelem :

- provozování informačního centra
- prodeje regionálních výrobků , občerstvení a tiskovin.
- provozování půjčovny koloběžek.

III. Doba nájmu :

l. Doba nájmu se sjednává na dobu určitou , a to do 30. 4. 2021.

2. Nájemní vztah zaniká :
a/ dohodou účastníků,
b/ uplynutím sjednané doby nájmu,
c/ výpovědí danou nájemcem z důvodu, že ztratí způsobilost k provozování předmětu nájmu pro sjednaný účel,
d/ výpovědí danou pronajímatelem z důvodu porušení smluvních povinností nájemcem.

3. Výpověď je třeba dát písemně. Výpovědní doba a její běh se sjednává takto :

a/ v případě výpovědi dle odst. 2c/ činí tři měsíce a začne běžet prvním dnem následujícího měsíce po předání (doručení) výpovědi,

b/ v případě výpovědi dle odst. 2d/ činí 30 kalendářních dnů a začne běžet následujícím dnem po předání (doručení) výpovědi.
Podle tohoto ustanovení může dát pronajímatel výpověď v případě, pokud nájemce porušuje povinnosti vyplývající z této smlouvy, zejména pokud se řádně nestará o pronajatý majetek, pokud příslušný správní orgán na úseku památek rozhodne o uzavření objektu, nájemce je v prodlení s úhradou nájemného či souvisejících služeb jejich dodavatelům, nezajišťuje běžnou údržbu, dále pokud neumožní pronajímateli vstup do objektů k provedení kontroly stavu pronajatého majetku, nebo předmět nájmu provozuje v rozporu s příslušnými obecně závaznými předpisy, předpisy na ochranu životního prostředí či předpisy místní samosprávy, popřípadě pokud předmět nájmu ke sjednanému účelu a záměru neužívá či přenechá je k užívání třetí osobě, a nápravu tohoto nežádoucího stavu nájemce nezajistí ani do 10 dnů po té, co byl na tento stav a možnost výpovědi z nájmu písemně upozorněn a vyzván k nápravě.

IV. Cena nájmu, splatnost :

l. Cena nájmu (nájemné) se sjednává dohodou ve výši 21.600, - Kč za kalendářní rok. (1800 Kč/ měsíčně) .

2. Sjednané nájemné je splatné po dohodě vždy do 15.dne v příslušném měsíci.

3. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen a zavazuje se hradit veškeré náklady na služby spojené s užíváním nemovitostí. Náklady na veškeré služby (elektřina, vodné, stočné, odvoz odpadů , telefon, apod.) budou sledovány a účtovány tak, že tyto budou hrazeny přímo nájemcem, pokud tyto bude hradit obec jako pronajímatel, a nájemci je přeúčtovávat, je nájemce tyto platby povinen uhradit do 14 dnů od provedeného vyúčtování .

V. Stav majetku, jeho kontrola a předání předmětu nájmu

1. Podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje, že se seznámil s fyzickým stavem předmětu nájmu , že uvedené nemovitosti do svého výlučného užívání a své péče fyzicky za sjednaným účelem převzal. Pronajímatel neodpovídá za to a nájemci negarantuje, že pronajaté nemovitosti jsou způsobilé pro sjednaný účel , a v této souvislosti není povinen provádět na majetku ani žádné další úpravy proti stavu, v jakém se nacházejí.

2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání kdykoliv přístup do budovy za účelem provedení kontroly stavu pronajatého majetku, jakož i k výkonu jeho vlastnických práv.

3. Při ukončení nájmu je nájemce povinen nemovitosti (budovu i pozemek) vyklidit a uklizené předat (vrátit) pronajímateli nejpozději ke dni ukončení nájmu, a to ve funkčním stavu , a s přihlédnutím ke stavu, v jakém předmět nájmu převzal.

Řádné vyklizení a předání předmětu nájmu se zajišťuje smluvní pokutou. V případě , že bude nájemce v prodlení s řádným předáním (vrácením) předmětu nájmu je pronajímatel nájemci účtovat smluvní pokutu za každý den prodlení ve výši 1.000,- Kč (jedentisíc) Kč, a to až do úplného vyklizení.

VI. Způsob užívání, údržba :

1. Nájemce je povinen o pronajatý majetek řádně pečovat a využívat jej pouze pro účel sjednaný ve smlouvě v souladu s živnostenským oprávněním a sjednaným účelem. V této souvislosti nájemce prohlašuje, že je srozuměn s tím a bere na vědomí, že se jedná o nemovitou kulturní památku, že v rámci užívání je s ní povinen takto nakládat a případně dodržovat a plnit opatření a požadavky příslušného orgánu památkového péče.

2. Nájemce je povinen hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatého majetku, přičemž těmito náklady se rozumí zejména malování veškerých prostor, zajišťování běžných oprav a údržby majetku, opravy zařizovacích předmětů apod.

3. Nájemce rovněž odpovídá pronajímateli za škodu na majetku a je povinen neprodleně na své náklady uvést do původního stavu majetek v případě škod způsobených provozní činností nájemce či třetími osobami po dobu trvání nájmu .

4. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady úklid včetně zimní údržby a přístupu do objektu. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody na majetku nájemce umístěného v budově, ani na majetku třetích osob.

5. V případě havarie, nebo pokud bude třeba provést opravy či údržbu pronajatého zařízení v rozsahu nad rámec běžné údržby, kterou zajišťuje na své náklady nájemce, je povinností nájemce potřebu těchto oprav neprodleně oznámit pronajímateli a vyčkat jeho pokynů. O způsobu zajištění opravy včetně výběru dodavatele , rozhoduje pronajímatel.

6. Nájemce není oprávněn na pronajatém majetku činit bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební úpravy či změny ani dát tento majetek či jeho část do užívání (podnájmu) třetí osobě.

7. Při využívání předmětu nájmu, je nájemce povinen dodržovat veškeré obecně závazné předpisy zejména na úseku protipožární prevence, bezpečnosti a hygieny práce, stavebních předpisů, ekologie a ochrany životního prostředí, jakož i příslušné předpisy týkající se provozování dané živnosti, pokyny vydané pronajímatelem týkající se provozu a chodu v objektu a příslušná nařízení a opatření orgánů samosprávy, včetně opatření orgánů památkové péče.

8. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody ani za ušlý zisk nájemce z důvodu nemožnosti v předmětné budově provozovat podnikatelskou činnost či tuto využívat ke sjednanému účelu,

pokud důvodem bude přerušení či uzavření provozu s ohledem na rozhodnutí a zjištění příslušných orgánů státní správy a nezbytnost provedení příslušných úprava oprav (požární předpisy, revize elektro , nutnost stavebních úprav apod.).

VII. Ostatní ujednání :

1.Pronajímatel má zajištěno základní pojištění budovy na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za žádné škody na majetku nájemce ani za ušlý zisk nájemce v důsledku přerušení jeho podnikatelské činnosti z důvodu poškození pronajatých nemovitostí a prostor povětrnostními vlivy.

2. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce si nájemce označil provozovnu v souladu s živnostenskými předpisy. Označení je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem, případně si vyžádat souhlas příslušných orgánů st. správy (st. úřad, památkový úřad apod.) . Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn na objektu instalovat žádné reklamní tabule či poutače.

VII. Závěrečná ustanovení :

l. Práva a povinnosti, které nejsou upraveny touto smlouvou, se řídí příslušnou úpravou občanského zákoníku.

2. Pronajímatel prohlašuje, že nájem ve smyslu této smlouvy byl předepsaným způsobem dle zákona o obcích zveřejněn na úřední tabuli obce a uzavření nájmu ve smyslu této smlouvy bylo projednáno v OZ dne 26.5.2011, dodatek dne 28.6.2012 a změna podmínek pronájmu byla zveřejněna na základě usnesení OZ ze dne 23.2.2016 (č. 16-02-23/ZO/19) na úřední tabuli obce dne 29.2.2016 a a schválena OZ dne ……

3. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků převzal po jednom.

4. Podle této smlouvy se postupuje počínaje 1.5. 2016.

Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 (specifikace prostor ve „stodole“)

Dne …….

Pronajímatel : **Nájemce :**

……..…… .....…….……

Michal Rezler, starosta Jiří Boháč Lenka Jůnová